

Los jueces de los Tribunales de Distrito escuchan la mayoría de las disputas entre arrendador-arrendatario. Cuando un arrendador y un arrendatario celebran un contrato de alquiler, ambas partes tienen ciertos derechos y responsabilidades. Este folleto describe las acciones que puede tomar un arrendatario contra un arrendador.

Preguntas frecuentes

¿Necesito un abogado?

No se requiere tener un abogado; mucha gente que trae sus casos ante el Tribunal de Distrito se representa personalmente. Sin embargo, puede ser útil para asesorarlo en su caso y representarlo. En la mayoría de los casos, las corporaciones y otras entidades de negocios se pueden representar a través de un abogado.

¿Qué sucede en el tribunal?

Si una de las partes no se presenta, el tribunal puede posponer el juicio, o descartar el caso. Si aparecen ambos, el arrendador y el arrendatario, el tribunal puede:

- Escuchar a ambas partes que presentan su versión de la disputa. Si el tribunal decide a favor del arrendador, el tribunal puede emitir una *Orden de Posesión*. En algunas circunstancias limitadas, el tribunal puede interponer un juicio monetario por la cantidad de la renta vencida y los costos de la demanda, o
- Posponer el juicio para permitir que cada parte obtenga los testigos necesarios.

¿Qué debo traer al tribunal?

Ambas partes deben traer todos los documentos de tribunal y las pruebas que apoyen sus demandas respectivas. Las pruebas pueden incluir copias del alquiler, cartas, fotografías y otros documentos adecuados.

¿Cuáles son los costos?

Los honorarios pueden aplicar para ciertos trámites del tribunal. Pregunte al funcionario el costo del trámite.

¿Cómo solicito un aplazamiento?

Las solicitudes para un aplazamiento por parte del arrendador o del arrendatario se pueden hacer por escrito antes de la fecha del juicio. Se debe enviar por correo una copia de la solicitud a la parte opuesta.

¿Me pueden desalojar por renta no pagada?

En la mayoría de los casos, el arrendatario no se puede desalojar si la cantidad que el tribunal decidió como vencida, más los costos de tribunal, se paga antes del desalojo. El pago al arrendador debe ser en efectivo, cheque certificado o giro postal.

Excepciones: Si un arrendatario ha tenido tres juicios de posesión (cuatro en la ciudad de Baltimore) interpuestos contra él/ ella durante los 12 meses anteriores a la demanda actual, un arrendador puede solicitar que el tribunal niegue el derecho para que el arrendatario recupere la propiedad. El arrendador debe proporcionar al tribunal una lista de los números de los casos anteriores y las fechas de los juicios. Si el juez otorga la solicitud, el arrendatario puede ser desalojado incluso si paga la renta pendiente.

¿Puedo obtener ayuda?

Cualquier arrendatario que no pueda pagar una renta vencida debe hablar con su arrendador y tratar de arreglar un calendario de pagos razonable. El Departamento de Servicios Sociales puede ayudar.

¿Cuáles son mis derechos a un juicio con jurado?

No hay juicios con jurado en el Tribunal de Distrito. Si la cantidad reclamada por un arrendador es mayor de \$10,000, o el interés del arrendatario en el alquiler es de más de \$10,000, cualquiera de las partes puede solicitar un juicio con jurado que se transfiere al tribunal de circuito. Los arrendadores pueden solicitar un juicio con jurado por escrito cuando se interpongan formas de tribunal; los arrendatarios deben hacer sus solicitudes por escrito antes de la fecha del juicio en el Tribunal de Distrito. Los procedimientos del tribunal de circuito pueden diferir. Véase el folleto *Arrendador/Arrendatario* para mayor información sobre las acciones del arrendador contra el arrendatario.

¿Cómo cobro los daños monetarios?

El tribunal no cobrará el dinero por usted. Es su responsabilidad el cobro de los daños que otorga el tribunal. Véase el folleto de Tribunal de Distrito: *Post Juicio*.

¿Cómo se apela un caso?

El arrendatario y el arrendador tienen el derecho de apelar a un fallo. Para apelar se debe interponer una *Orden de apelación* dentro de los límites de tiempo aplicables. Verifique con el funcionario cuáles son el lapso de tiempo y las condiciones conducentes aplicables en su caso.

¿Cómo tramito la Discriminación de vivienda?

Las quejas por discriminación de vivienda se manejan en el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés.)

Mediación: una Alternativa

El Programa de Resolución de disputas alternativo del Tribunal de Distrito (ADR) ofrece mediación sin cargo. Es menos formal, toma menos tiempo y es menos costoso que si se va al tribunal. Un mediador capacitado trabaja con ambas partes para resolver el problema y llegar a una solución de acuerdo mutuo. Si la mediación prueba no tener éxito, aún puede buscar la resolución en el tribunal. Para mayor información:

Oficina de Resolución de Disputas alternativo

Teléfono: (410) 260-1676

Fax: (410) 260-3536 ;

www.mdcourts.gov/district/adr/home.html

La misión del Tribunal de Distrito de Maryland es proporcionar justicia igual y exacta para todos los involucrados en un litigio ante el tribunal.

Para mayor información sobre los tribunales de Maryland y sus procedimientos, favor de ponerse en contacto con un funcionario en cualquier juzgado estatal o del condado o visitar el sitio web del Poder judicial de Maryland:

www.courts.state.md.us/district

La información contenida en este folleto tiene el objetivo de informar al público y no servir como asesoría legal. Este folleto está sujeto a revisiones no programadas y no anunciadas. Cualquier reproducción de este material se debe autorizar en la Oficina del Secretario del Tribunal de Distrito de Maryland.

DCCV82-t BR SP(6/004)



Tenant-Landlord

Cómo pueden los Arrendatarios resolver disputas con los Arrendadores

Arrendatario-Arrendador

Como arrendatario en Maryland, tiene algunos derechos y soluciones respecto a desacuerdos con un arrendador. Usted tiene el derecho de:

1. Vivir en una propiedad que no tiene peligro de incendio o una amenaza grave contra la vida, la salud o la seguridad.
2. Disfrutar silenciosamente de la propiedad rentada, sin ningún ruido persistente o alteraciones constantes causadas por el arrendador u otro(s) arrendatario(s).
3. Protección contra la entrada ilegal en las premisas de parte del arrendador.
4. Retorno del depósito de seguridad con interés, dentro de los 45 días siguientes a la finalización legal del alquiler, siempre y cuando no haya razones para que se retenga.
5. Defenderse contra las acciones legales que tome el arrendador. (Un arrendador puede demandar al arrendatario por no pagar la renta, no desocupar el lugar, el incumplimiento de alquiler y daños a la propiedad. Cada una de estas acciones pueden causar el desalojo del arrendatario y demandas por daños.)

Si piensa que se ha violado alguno de sus derechos, hable primero con su arrendador y documente sus quejas y solicitudes por escrito. La tabla a la derecha describe algunos problemas comunes. Hable con un funcionario para obtener información adicional.

Acción preliminar: Cuando se requiere una acción preliminar, el arrendatario debe probar que la acción se tomó legalmente. Se debe presentar la documentación en el tribunal.
Acción judicial: Las acciones difieren del trámite. Llene las formas con cuidado, ya que la información imprecisa tal como una dirección o un nombre equivocados, pueden causar que el caso se descarte o se retrase.
Acción opcional: La ley puede proporcionar respuestas alternativas. Usted debe seleccionar la acción adecuada. Esté consciente de las consecuencias de la acción elegida.
Debe probar: El éxito depende de su capacidad de probar que se tomaron acciones legales.

Las leyes varían en diferentes países y ciudades. Verifique con el funcionario los requerimientos específicos. Los Arrendatarios con juicios anteriores no pueden ser elegibles para tramitar algunas acciones.

Problema	Problemas graves de salud o seguridad	El convenio de calma y silencio (Ruido Excesivo)	Entrada ilegal por parte del Arrendador	No se regresó el Depósito de seguridad	El Arrendador demanda al Arrendatario
Acción preliminar	La condición debe colocar la amenaza grave a la vida, la salud o la seguridad. 1. Solicite la inspección del Departamento de la Salud o la Envoltura. 1 2. Notifique al arrendador sobre el problema por medio de correo certificado. ² 3. Dé al arrendador tiempo suficiente para corregir el problema. ³	1. Notifique al arrendador sobre el problema por medio de correo certificado. ² 2. Dé al arrendador tiempo suficiente para corregir el problema. ³	Verifique el contrato de alquiler; éste puede dar al arrendador algunos derechos legales de entrada.	Espere 45 días a partir del último día de renta. Si usted alega una notificación por escrito del arrendador por la cual se retuvo el depósito, puede tramitarlo de inmediato.	Puede tratar de llegar a un nuevo convenio con el arrendador convenciéndolo que se dé por terminado el caso
Acción judicial	Tramite la <i>Petición para Fideicomiso/ Mandamiento judicial de renta</i> (DC/CV83) contra el arrendador.	Tramite la <i>Petición para Fideicomiso/ Mandamiento judicial de renta</i> (DC/CV83) contra el arrendador.	Tramite la acción criminal por allanamiento, llame a la policía.	1. Tramite una <i>Queja</i> civil (Forma DC/CV1), una acción de Quejas pequeñas. 2. Tramite una <i>Queja</i> civil (Forma DC/CV1), una acción de Quejas pequeñas.	El arrendatario no requiere hacer nada; simplemente presentarse en el tribunal para el juicio.
Acciones opcionales	Rehúcese a pagar la renta, y espere que el arrendador demande el pago de la renta en el tribunal; muestre las condiciones como defensa. Todavía se requieren acciones preliminares.	1. Rehúcese a pagar la renta, y espere que el arrendador demande el pago de la renta en el tribunal; muestre las condiciones como defensa. Todavía se requieren acciones preliminares. 2. Deje la propiedad. ⁴	Tramite la <i>Petición para Mandamiento judicial</i> (DC/CV83) contra el arrendador, utilizando el convenio de calma y silencio.		Debe defender sus acciones en el tribunal.
Lo que debe probar	1. Usted notificó el problema al arrendador. 2. El peligro coloca el riesgo substancial a la salud y la seguridad. 3. Usted dio al arrendador tiempo suficiente para corregir el problema. ³	1. Usted notificó el problema al arrendador. 2. Las alteraciones mostraron un incumplimiento sustancial al convenio de calma y silencio. 3. Usted dio al arrendador tiempo suficiente para corregir el problema. ³	El Arrendador entró al lugar ilegalmente.	1. Usted hizo el depósito 2. El Arrendador no le notificó sobre la retención del depósito. 3. Usted terminó su alquiler legalmente.	
Consideraciones	Si usted retuvo la renta y el arrendador gana, tal vez se le requiera pagar la renta atrasada y otros gastos. Minor defects are not covered under law.	Si usted retuvo la renta y el arrendador gana, tal vez se le requiera pagar la renta atrasada y otros gastos. Si se salió de la propiedad, se puede apegar a los términos de alquiler.	El Arrendador tiene el derecho de una entrada justa y razonable, a solicitud.	El Arrendador es responsable por el triple de la cantidad del depósito, además de los honorarios razonables del abogado.	El Arrendador gana el caso si usted no se presenta, y puede dar como resultado un desalojo.

Notes

1. Si se encuentra una violación, el inspector emite una notificación de violación al arrendador. Si se encuentra que hubo violaciones, pregunte al funcionario cómo notificar al inspector que se presente en el tribunal.
2. El correo certificado da pruebas de que se entregó el correo.
3. El tribunal considera la gravedad del problema y determina el periodo de tiempo necesario para arreglar el problema. Generalmente se considera un marco de tiempo razonable menor a los 30 días.
4. Si dejó la propiedad, usted puede (1) esperar que el arrendador lo demande por incumplimiento de alquiler o (2) demandar al arrendador por daños, volver a pagar el depósito y liberarse del alquiler tramitando una *Petición para Mandamiento judicial*.
5. La declaración jurada/queja se debe entregar o enviar a la persona nombrada en el proceso del tribunal dentro de un marco de tiempo especificado y de acuerdo con la ley. La notificación se debe enviar por correo certificado, por el servidor de procesos privado o el comisario o un agente de policía.